

Post HOAI – Mindest- und Höchstsätze ...

Unter diesem Leitthema fand am 9. Dezember 2019 ein PeP-Afterwork-Meeting in der gut besuchten Baukammer Berlin statt.

Zur künftigen rechtlichen Vertragssicherheit bei Planerverträgen referierte Rechtsanwältin K. Baurtschmidt. Professor C. Schramm stellte das Thema der Verhandlungsspielräume für Planer in den Mittelpunkt seines Referates. Das in drei Teile gegliederte Meeting endete mit einer intensiven einstündigen Frage-/Antwort-Diskussionsrunde.

K. BAURTSCHMIDT

Gibt es Vertragssicherheit bei Planerverträgen?

Ausführlich dargestellt wurde der Hintergrund des EuGH-Urteils vom 4. Juli 2019, mit dem die verbindliche Festlegung der Mindest- und Höchstsätze für Honorare in der HOAI als gegen Europarecht verstoßend, und damit als unzulässig beurteilt wurde.

Die Argumente des EuGH hierzu wie auch die inzwischen sehr gegensätzlichen Urteile von Oberlandesgerichten Deutschlands wurden dabei hervorgehoben. Der Vortrag endete mit Empfehlungen bezüglich der dadurch entstandenen Herausforderungen bei der Abwicklung von Altverträgen sowie bei der Gestaltung von Neuverträgen.

Die HOAI war schon immer ein kompliziertes Gebilde – sie sieht aus wie allgemein anwendbare Vertragsbedingungen aussehen, ist aber nur

öffentlich-rechtliches Preisrecht. Die Bundesrepublik Deutschland argumentierte, dass durch die Festlegung von Mindest- und Höchst Honoraren für Architekten- und Ingenieurleistungen die Qualität in der Baubranche und der Schutz der Verbraucher gesichert werde. Allerdings gilt die HOAI auch für Personen, die nicht einem reglementierten Beruf nachgehen und deren Tätigkeit nicht fachlich geprüft ist. Denn Planungsleistungen, auf die die Honorarsätze der HOAI anzuwenden sind, können auch von Nicht-Architekten und Nicht-Ingenieuren erbracht werden. Daher hat der EuGH die starren und verbindlichen Regelungen zur Begrenzung des Honorars als gegen

EU-Recht verstoßend beurteilt. Mit der Festlegung von Mindest- und Höchstsätzen in der HOAI für Leistungen, die auch von Personen erbracht werden können, die weder Architekten noch Ingenieure sind, können die grundsätzlich anerkannten Rechtfertigungsgründe der Qualitätssicherung und des Verbraucherschutzes nicht erfüllt werden. Diese Inkohärenz bedeute, dass die Festlegung von Mindest- und Höchstsätzen in der HOAI nicht beibehalten werden dürfe.

In Zukunft können die Honorare daher in jedem Vertrag über Architekten- und Ingenieurleistungen frei vereinbart werden. Vertraglich können die Parteien sich auch auf die Einhaltung der in der HOAI aufgeführten Mindest- und Höchstsätze einigen. Aber wenn eine Honorarvereinbarung im Vertrag fehlt, kann sich später keiner der Vertragspartner mehr auf die nach der HOAI vorgesehenen Mindest- oder Höchstsätze berufen. Es gilt uneingeschränkt der Grundsatz: *pacta sunt servanda* – „Verträge sind einzuhalten“.

Anders ist das bei Altverträgen, die zum Zeitpunkt des Urteils des EuGHs bereits abgeschlossen waren. Für diese Verträge herrscht derzeit keine Rechtssicherheit. Es gibt Oberlandesgerichte in Deutschland, die die Mindest- und Höchstsätze nach wie vor anwenden, und es gibt obergerichtliche Entscheidungen, in denen die Anwendbarkeit verneint wird. Möchte sich ein Vertragspartner auf die Geltung der Mindest- oder Höchstsätze berufen, wird empfohlen, zunächst zu prüfen, bei welchem Obergericht der Fall letztlich entschieden werden wird. Rechtssicherheit wird erst wieder nach einer Entscheidung durch den Bundesgerichtshof bzw. der Änderung der HOAI durch die Bundesrepublik Deutschland gegeben sein.



RAin Kristina Baurtschmidt,

Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, Partnerin im Berliner Büro von K & L Gates und Mitglied der Praxisgruppe Real Estate.

C. SCHRAMM
**Eigene Verhandlungsspielräume
exakt kennen**

Zur Erkennung von Verhandlungsspielräumen wurden Handlungsempfehlungen aus wirtschaftlicher Sicht vorgestellt. Im Vordergrund



Prof. Dr.-Ing. Clemens Schramm,
Professor für Bauökonomie, Projektmanagement und Honorare an der Jade Hochschule in Oldenburg.

standen dabei primär Formen des Büromanagements sowie die Ermittlung von PeP-7-Kennzahlen als Mittel des Projektcontrollings.

„Mehr als je zuvor müssen Planer künftig darüber nachdenken, wie sie ihre Kosten kontrollieren, d.h. im Griff halten können.“

Wie ein Planerhonorar zukünftig aussehen soll, ist derzeit noch offen. Zwar wird man sich auch weiterhin an den in der HOAI formulierten Leistungsbildern und den sonstigen Bestimmungen orientieren können, wenn dies so vereinbart worden ist. Neu ist

für Verträge seit dem EuGH-Urteil, dass das Honorar frei verhandelbar sein wird. Anders als bis-

her wird man für Architekten und Ingenieurleistungen mit dem Auftraggeber im Vorwege viel mehr über die Leistungserwartung und das Honorarversprechen reden müssen. Und dazu muss man seine Kostenstruktur genau kennen!

Die Auftragssteuerung und das Büromanagement werden noch wichtiger als bisher. Es gilt daher: „Ein Controlling mit Kennzahlen muss in jedem Planungsbüro vorgenommen werden, auch oder gerade in vermeintlich guten Zeiten.“

Ebenso ist es für Büros, die eine strategische Neuausrichtung anstreben, besonders wichtig, die bisherige Geschäftsentwicklung anhand zuverlässiger Daten und Kennzahlen analysieren zu können. Nur wer seine wirtschaftlichen Stärken und Schwächen genau kennt, kann Wege zum Erfolg von Projekten, und damit dem eigenen Planungsbüro finden. „Es gibt keinen Königsweg zur Erzielung auskömmlicher Honorare, aber auch keine Ausrede mehr. Jedes Planungsbüro sollte sich auf den Weg machen.“

Kontakt und Information:
PeP e.V. | Lutz Diesbach
diesbach@pep-7.de